



Bevölkerung und Sicherheit Erachfeld – Entlastungs-Kunstrasenfelder Kredit 4 850 000 Franken

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

25. März 2026



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Für den Bau von zwei Entlastungs-Kunstrasenfeldern im Gebiet Erachfeld wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 3410.5030.00/INV01162) ein Kredit in der Höhe von 4 850 000 Franken bewilligt.

Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamts für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2025 mit 116,2 Punkten.

Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, wird die Geschäftsleitung des Stadtparlaments mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt

2. Mitteilung an
 - a) Mitglieder des Stadtrats
 - b) Abteilung Finanzen und Informatik
 - c) Abteilung Bevölkerung und Sicherheit
 - d) Bereich Immobilien



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Die Stadt Bülach verfügt seit Jahren über eine ungenügende Anzahl belastbarer Rasensportfelder. Bereits das Sportanlagenkonzept 2017 wies einen langfristigen Bedarf von mindestens sechs spielfähigen Feldern aus. Dieser Befund wurde 2024 anhand aktueller Vereinszahlen, Nutzungsdaten, Schulbedarf und der Bevölkerungsentwicklung bis 2040 erneut überprüft und klar bestätigt.

Der heutige Betrieb wird nur dank zeitlich befristeter Provisorien aufrechterhalten. Diese Ersatzlösungen sind betrieblich eingeschränkt und fallen ab 2026 bzw. spätestens 2028/29 weg. Ohne zusätzliche Felder verbleiben der Stadt Bülach dann lediglich zwei Spielfelder im Gringglen (ein Natur- und ein Kunstrasen). Dies führt absehbar zu einer strukturellen Unterversorgung und gefährdet den Trainings- und Spielbetrieb der Vereine sowie den Schulsport.

Das strategische Projekt Sport- und Erholung Erachfeld könnte den Bedarf langfristig decken, verzögert sich jedoch aufgrund eines laufenden Rekursverfahrens auf unbestimmte Zeit. Vor diesem Hintergrund besteht ein akuter Handlungsbedarf für eine vorgezogene Entlastungslösung.

Die Entlastungslösung beinhaltet zwei Kunstrasenfelder im Gebiet Erachfeld. Die Stadt Bülach besitzt bereits eingezontes Land (Zone öffentliche Bauten und Erholungszone) im Perimeter des künftigen Projekts Sport- und Erholung Erachfeld. Dort sollen die beiden Kunstrasenfelder, in Koordination mit dem später zu realisierenden Projekt Sport- und Erholung Erachfeld, realisiert werden.

Die Gesamtkosten betragen 4.85 Mio. Franken und sind im Finanzplan der Stadt Bülach, Investitionsprogramm des Projekts Sport- und Erholung Erachfeld, berücksichtigt.

1. Ausgangslage

Die Stadt Bülach verfügt seit Jahren über lediglich zwei Rasensportfelder im Gringglen und wenig belastbare Rasenfelder bei Schulanlagen, um den Trainings- und Spielbetrieb der örtlichen Vereine sowie den Schulsport nachhaltig sicherzustellen. Bereits das Sportanlagenkonzept aus dem Jahr 2017 zeigte auf, dass für den Rasensport langfristig mindestens sechs spielfähige Rasenfelder erforderlich sind.



Diese strategische Einschätzung basierte auf der damaligen Vereinsstruktur, den Nutzungszahlen und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Bereits im Jahr 2018 verlor der FC Bülach das wichtige Naturrasenspielfeld im Areal «Im Hof», da das kantonale Tiefbauamt die Fläche für den Bau des neuen kantonalen Werkhofs beanspruchte. Seit 2019 wird der bestehende Mangel durch provisorische Ersatzlösungen beim Sekundarschulhaus Hinterbisch sowie beim Schulhaus Halden in Bachenbülach abgedeckt. Die Nutzung dieser Anlagen war von Beginn weg zeitlich befristet. Zudem sind beide Anlagen baulich wie betrieblich nur eingeschränkt belastbar. Nach aktuellem Stand wird die Ersatzlösung Hinterbisch bereits ab 2026 deutlich reduziert. Die Anlage Halden steht voraussichtlich nur noch bis 2028/2029 zur Verfügung. Spätestens ab diesem Zeitpunkt verbleiben der Stadt Bülach lediglich zwei Spielfelder im Gringgen, ein Naturrasen und ein Kunstrasen.

Im Jahr 2024 wurde der Bedarf an Rasensportfeldern nochmals vollständig überprüft. Dabei wurden aktuelle Vereinszahlen, Trainingsstunden, Spielbetrieb, Schullnutzung sowie regionale Ausweichmöglichkeiten auf Basis der Berechnungen des Sportanlagenkonzepts auf die zu erwartete Bevölkerungsentwicklung bis 2040 hochgerechnet. Die Überprüfung bestätigte den bestehenden und weiter zunehmenden Mangel an Rasensportfeldern deutlich. Insbesondere die zeitliche Überlagerung von Jugendförderung, Breitensport und Meisterschaftsbetrieb führt bereits heute zu Engpässen, die betrieblich nicht mehr sinnvoll aufzufangen sind. Das geplante Projekt Sport- und Erholung Erachfeld würde diesen strukturellen Mangel langfristig beheben. Aufgrund des laufenden Rekursverfahrens verzögert sich dessen Realisierung jedoch auf unbestimmte Zeit. Vor diesem Hintergrund besteht ein akuter Handlungsbedarf für eine vorgezogene Entlastungslösung.

2. Bedarf

Der Bedarf an zusätzlichen Rasen- und Kunstrasenfeldern ist sowohl quantitativ als auch qualitativ klar ausgewiesen. Die Bedarfsüberprüfung aus dem Jahr 2024 zeigt, dass allein für den Fussball bis 2040 ein Bedarf von rund 200 Wochenstunden für Trainings- und Wettkampfbetrieb besteht (aktueller Bedarf rund 180 Wochenstunden = rund 6 Plätze). Dieser Bedarf kann mit den beiden Plätzen im



Gringglen und den beiden provisorischen Plätzen beim Sekundarschulhaus Hinterbirch und beim Schulhaus Halden in Bachenbülach schon heute nicht abgedeckt werden.

Kunstrasenfelder übernehmen eine zentrale Rolle für eine stabile Sportinfrastruktur. Sie sind hoch belastbar, wetterunabhängig nutzbar und entlasten bestehende Naturrasenflächen nachhaltig. Ohne zusätzliche Kunstrasenfelder drohen Übernutzung, Qualitätsverluste und steigende Unterhaltskosten der bestehenden Anlagen.

Der ausgewiesene Bedarf beschränkt sich jedoch nicht nur auf den Fussball. Mit dem AFC Bülach Ravens hat sich ein regional bedeutender Verein in American Football etabliert. Aufgrund der hohen Auslastung der bestehenden Fussballplätze konnten bisher nur vereinzelt Spiele und stark eingeschränkt Trainings in Bülach durchgeführt werden. Der überwiegende Teil des Trainings- und Spielbetriebs musste deshalb in andere Gemeinden ausgelagert werden. Wobei dort oft nur kleine Teilflächen für Trainings zur Verfügung stehen.

Diese Situation ist für einen in Bülach verankerten Verein nicht tragbar. American Football ist auf normgerechte Spielfeldmasse angewiesen, die auf Naturrasen nur mit erheblichen Nutzungseinschränkungen möglich sind. Um dem AFC Bülach Ravens eine verlässliche Homebase zu bieten und eine nachhaltige Vereins- und Nachwuchsentwicklung zu ermöglichen, ist es zentral, dass regelmässige, planbare Trainings- und Spielmöglichkeiten in Bülach geschaffen werden.

Die Realisierung des Projekts Sport und Erholung Erachfeld wird sich aufgrund des vorerwähnten Rekursverfahrens weiter verzögern. Auf den bereits eingezonten Flächen im Gebiet Erachfeld sollen deshalb zwei Rasensportfelder erstellt werden, welche als Entlastungslösung für die beiden Rasensportfelder im Gringglen sowie den provisorischen Nutzungen im Hinterbirch sowie in Bachenbülach dienen sollen. Die Realisierung von zwei Kunstrasenfeldern für den Rasensport (z. B. Fussball und American Football) ist notwendig, um eine hohe Auslastung sicherzustellen und eine optimale Mehrfachnutzung gewährleisten zu können.



Abwägung Natur- und Kunstrasen

Im Rahmen der Bedarfserhebung und der Projektvorbereitung wurde auch die Eignung von Natur- und Kunstrasenfeldern beurteilt. Beide Systeme weisen spezifische Vor- und Nachteile auf, die im Zusammenhang mit Nutzung, Betrieb und Kosten gegeneinander abzuwägen sind.

Naturrasen bietet ökologische Vorteile und wird insbesondere für den Wettkampfbetrieb geschätzt. Seine Belastbarkeit ist jedoch stark begrenzt und abhängig von Witterung und Pflegezustand. Bereits heute zeigt sich, dass vorhandene Naturrasenflächen bei hoher Auslastung rasch an Qualität verlieren und Nutzungseinschränkungen notwendig werden. Dies führt zu Trainingsausfällen, saisonalen Sperrungen und erhöhtem Pflegeaufwand. Die jährlichen Betriebskosten steigen mit zunehmender Nutzung deutlich an, insbesondere durch Regeneration, Nachsaat und temporäre Schonzeiten.

Kunstrasen hingegen ermöglicht eine weitgehend wetterunabhängige und ganzjährige Nutzung bei deutlich höherer Belastbarkeit. Dies reduziert Nutzungsausfälle, entlastet bestehende Naturrasenfelder und schafft Planungssicherheit für die Nutzenden. Die Betriebskosten sind stabiler und besser planbar, da Pflege- und Instandhaltungsaufwand weniger stark schwanken. Zwar fallen beim Kunstrasen höhere Investitionskosten an und es ist nach einer Nutzungsdauer von rund 10 Jahren mit einem Belagsersatz zu rechnen, insgesamt zeigt sich jedoch über den Lebenszyklus eine wirtschaftlich konkurrenzfähige Lösung gegenüber stark beanspruchtem Naturrasen.

Für den American Football kommt hinzu, dass normgerechte Spielfeldmasse und sichere Spieleigenschaften auf Naturrasen nur mit erheblichen Einschränkungen realisierbar sind. Kunstrasen ist hier aus betrieblichen und sicherheitstechnischen Gründen die geeignetere Lösung. Die Wahl von Kunstrasenflächen stellt daher keinen Komfortentscheid dar, sondern eine betriebliche Notwendigkeit zur Sicherstellung eines stabilen, wirtschaftlichen und dauerhaft nutzbaren Sportangebots.



Nachfolgend werden die Kosten für Natur- und Kunstrasenfelder einander gegenübergestellt:

	Kunstrasen-Systeme			Naturrasen
Rasentyp	Kunstrasen verfüllt (Kunststoff- Granulat)	Kunstrasen verfüllt (EPDM/TPE- Füllung)	Kunstrasen unverfüllt (ohne Granulat)	DIN-Aufbau
Gesamtbaukosten ohne Infrastruktur	1,7 Mio. Franken	1,8 Mio. Franken	1,85 Mio. Franken	0,85 Mio. Franken
Mögliche Belastung pro Woche/Jahr	40 h / Woche 1 400 h / Jahr	40 h / Woche 1 400 h / Jahr	40 h / Woche 1 400 h / Jahr	max. 25 h / Woche, max. 900 h / Jahr (je nach Wetter)
Lebensdauer in Jahren	10	10	10	25
Unterhaltskosten pro Jahr	25'000 Franken	25 000 Franken	25 000 Franken	70'000 Franken
Jährliche Kapitalkosten	179'000 Franken	189'000 Franken	186'200 Franken	34'000 Franken
Gesamtkosten pro Jahr	204'000 Franken	214'000 Franken	211'200 Franken	104'000 Franken
Kosten über 10 Jahre	2,04 Mio. Franken	2,14 Mio. Franken	2,11 Mio. Franken	1,04 Mio. Franken
Total Kosten ohne Abschreibung und ohne Entsorgung: total nach 10 J.	1,5 Mio. Franken	1,6 Mio. Franken	1,65 Mio. Franken	1,32 Mio. Franken
total nach 25 J.				2,1 Mio. Franken
Entsorgungskosten	90 000 Franken	90 000 Franken	12 000 Franken	Keine

Quelle: Sportrasen GmbH, Hedingen (www.sportrasen.ch)



Da Natur- und Kunstrasensysteme sich sowohl in ihrer Lebensdauer als auch in ihrer Nutzungsintensität wesentlich unterscheiden, werden die Kosten in der Tabelle nicht nur als Gesamtkosten dargestellt, sondern zusätzlich auf jährliche Kosten heruntergebrochen. Ergänzend erfolgt eine standardisierte Betrachtung über einen Zeitraum von zehn Jahren. Diese Vorgehensweise entspricht den Vorgaben zur Amortisation und Folgekostenrechnung gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und ermöglicht eine vergleichbare finanzielle Beurteilung der verschiedenen Systeme trotz unterschiedlicher Lebenszyklen. Die ausgewiesenen jährlichen Kosten setzen sich aus den anteiligen Investitionskosten (inklusive Entsorgung) sowie den laufenden Unterhaltskosten zusammen. Die 10-Jahres-Betrachtung dient als ergänzende Entscheidungsgrundlage für die mittelfristige Finanzplanung.

Naturrasen ist in der Anschaffung deutlich günstiger: Für eine Fläche von rund 6 500 m² betragen die Baukosten rund 850 000 Franken, die Lebensdauer liegt bei etwa 25 Jahren. Die jährlichen Unterhaltskosten sind mit ca. 70 000 Franken erheblich höher als bei Kunstrasen. Naturrasen ist stark witterungsabhängig und erlaubt maximal 600 bis 900 Nutzungsstunden pro Jahr. Sperrzeiten für Regeneration sind zwingend, und bei Nässe kommt es häufig zu Ausfällen. Der Pflegeaufwand ist hoch: Während der Saison wird zwei- bis dreimal pro Woche gemäht, zusätzlich erfolgen punktuelle Intensivpflegen. Die Bewässerung erfolgt meist mobil und ist zeitintensiv. Ökologisch bietet Naturrasen Vorteile wie CO₂-Bindung, Kühlung und Förderung der Biodiversität, erfordert jedoch Wasser und Düngemittel.

Kunstrasen verursacht deutlich höhere Investitionskosten, bietet jedoch eine wesentlich höhere Nutzbarkeit und ist wetterunabhängig. Mit einer Lebensdauer von rund zwölf Jahren liegen die Baukosten für ein Feld von 6 500 m² bei etwa 1.7 bis 1.85 Mio. Franken. Die jährlichen Unterhaltskosten bewegen sich zwischen 18 000 und 30 000 Franken. Nach Ablauf der Nutzungsdauer muss der Teppich ersetzt werden, was zusätzliche Entsorgungskosten von rund 90 000 resp. 12 000 Franken bei unverfüllten Kunstrasen verursacht. Kunstrasen ermöglicht bis zu 1 400 Nutzungsstunden pro Jahr, ist ganzjährig bespielbar und erlaubt hohe Belastungen ohne lange Sperrzeiten. Die Pflege ist planbar und weniger personalintensiv, umfasst jedoch regelmässige Bürstungen sowie eine jährliche Tiefenreinigung und Nachgranulierung (bei verfüllten Kunstrasen).



Ökologisch betrachtet benötigt Kunstrasen kein Wasser, bringt aber Herausforderungen hinsichtlich Rohstoffverbrauch und Mikroplastik mit sich.

In Bezug auf die Flächeneffizienz kann ein Kunstrasenfeld die Kapazität von zwei Naturrasenfeldern übernehmen. Die Wahl zwischen beiden Varianten hängt von der gewünschten Nutzungsintensität sowie den ökonomischen und ökologischen Prioritäten ab: Für hohe Auslastung und geringe Ausfalltoleranz ist Kunstrasen die betriebsstabile Lösung, während Naturrasen bei moderater Nutzung und ökologischer Gewichtung kostengünstiger bleibt.

Politische Legitimation

Der Bedarf an zusätzlichen Rasensportfeldern in der Stadt Bülach ist deutlich ausgewiesen und seit Jahren bekannt. Gleichzeitig verzeichnen die örtlichen Vereine – allen voran der Fussballclub, aber auch neuere Sportvereine wie der American Football Club – seit Jahren einen stetigen Mitgliederzuwachs, was ihren Beitrag zu Integration, Gesundheitsförderung und Jugendprävention unterstreicht. Ohne zusätzliche Felder drohen Überlastung der bestehenden Infrastrukturen, Wartelisten und Einschränkungen im Sportbetrieb. Insbesondere der Vereins- und Jugendsport benötigt normgerechte Aussenanlagen, um Trainings und Wettkämpfe ohne Nutzungskonflikte durchführen zu können.

Die Kombination von Fussball- und American-Football-Nutzung erhöht die Wirtschaftlichkeit der Investition, da keine separaten Anlagen an anderen Standorten erforderlich werden. Der Verzicht auf ein Garderobengebäude ist bewusst gewählt. Für eine Entlastungslösung ist eine temporäre, funktionale Infrastruktur ausreichend. Der Bau eines Garderobengebäudes würde erhebliche Mehrkosten verursachen, die weder zur zeitlichen Zielsetzung noch zur Übergangsnatur des Projekts passen. Die vorgesehenen Containerlösungen decken den Minimalbedarf und sind flexibel rückbaubar.

Mit den beiden Entlastungsfeldern kann die Stadt Bülach dem Bedarf der wachsenden Bevölkerung teilweise gerecht werden und einen Übergang zum später zu realisierenden Projekt Sport- und Erholung Erachfeld gewährleisten. Weiter verhindern die Entlastungsfelder die Übernutzung der bestehenden Plätze, reduzieren den Unterhaltsaufwand und schaffen die nötige Robustheit, damit Schulen, Vereine und die Stadt verlässlich planen können. Insgesamt stellen zwei Entlastungs-Rasensportfelder die einzige nachhaltige Lösung dar, um den künftigen Anforderungen gerecht zu



werden und den vielfältigen gesellschaftlichen Nutzen des Sports in Bülach zu sichern. Ohne diese Felder entsteht ab spätestens 2028/2029 eine Unterversorgung, welche den Trainings- und Spielbetrieb der Vereine massiv einschränkt und die Nachwuchsförderung gefährdet. Das Projekt verhindert einen mehrjährigen strukturellen Engpass und reduziert die Abhängigkeit von teuren und kurzfristigen Provisorien.

Nachhaltigkeit

Die geplante Realisierung der beiden Entlastungs-Kunstrasenfelder berücksichtigt ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte.

Ökologisch wird mit zwei modernen, verfüllten Kunstrasenfeldern ein einheitliches und betrieblich optimiertes Konzept umgesetzt. Die Felder werden mit einem standardkonformen, hochwertigen Granulat ausgestattet, das strengen Umweltauflagen entspricht und für eine lange Lebensdauer ausgelegt ist. Durch bauliche und betriebliche Massnahmen wie Randabschlüsse, Reinigungszonen und ein angepasstes Pflegekonzept wird der Granulatverlust minimiert. Gegenüber Naturrasen reduziert sich der Wasserbedarf sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflegefahrten deutlich. Ergänzend tragen energieeffiziente LED-Beleuchtung und eine optimierte Platzentwässerung zu einem ressourcenschonenden Betrieb bei.

Ökonomisch ermöglichen die Entlastungsfelder dank ihrer hohen Belastbarkeit, Witterungsunabhängigkeit und langen Nutzungsdauer eine nachhaltige Nutzung der Infrastruktur. Die intensive Mehrfachbelegung führt zu einer klaren Reduktion von Unterhalts- und Regenerationskosten im Vergleich zu Naturrasen. Gleichzeitig werden bestehende Rasenplätze gezielt entlastet, was deren Lebensdauer verlängert und kostenintensive Sanierungen oder temporäre Provisorien vermeidet.

Sozial sichern die Felder ein vielfältiges Sportangebot für Vereine und die breite Bevölkerung. Insbesondere die gleichzeitige Abdeckung von Bedürfnissen für Fussball und anderen Rasensportarten wie zum Beispiel American-Football stärkt die Attraktivität der Stadt Bülach als vielseitigen Sportstandort. Damit werden die Bewegung und Integration aller Altersgruppen gefördert.



Die Umsetzung der beiden Kunstrasenfelder verbindet damit ökologische Verantwortung mit ökonomischer Vernunft und gesellschaftlichem Nutzen.

3. Projekt

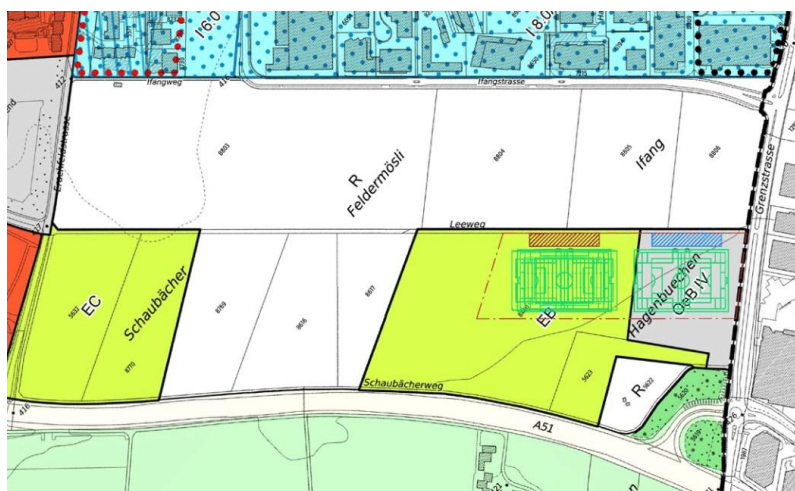
Gelb eingefärbt ist der aktuell erreichte Projektstand gemäss Phasenmodell der SIA.

1 Strategische Planung		2 Vorstudien		3 Projektierung			4 Ausschreibung	5 Realisierung		
11 Bedürfnis- formulierung / Analyse	12 Lösungs- strategien	21 Definition des Vorhabens / Machbarkeitsstudie	22 Auswahl- verfahren	31 Vorprojekt	32 Bauprojekt	33 Baube- willigungs- verfahren	41 Ausschreibung Offertvergleich Vergabeantrag	51 Ausführungs- planung	52 Ausführung	53 Inbetriebnahme Abschluss

Das hier vorliegende Projekt Kunstrasenfelder ist so ausgerichtet, dass es für eine spätere Weiterentwicklung des Projekts Sport- und Erholung Erachfeld nach heutiger Sicht aufwärtskompatibel ist und in einem künftigen Projekt- oder Wettbewerbsperimeter mitgegeben werden kann.

Grundsätzliches

Der Projektperimeter befindet sich im Südwesten von Bülach. Die Sportanlage ist Nordnordwest – Südsüdost ausgerichtet und wird über die Grenzstrasse erschlossen. Die beiden Spielfelder sind am heutigen Feldweg, der Verbindung zwischen Grenzstrasse und Sportanlage Bülach, angeschlossen. Die Gestaltung nimmt Bezug zur Landschaft und die heutige flache Topografie ermöglicht eine selbstverständliche Einbettung der beiden Spielfelder. Aspekte wie Minimierung der Transportwege, Nutzung des Regenwassers in Retentionsbereichen sowie Schaffung von ökologischen Nischen wurden berücksichtigt. Die Spielfelder befinden sich innerhalb der Zone für öffentliche Bauten (öB) und Erholungszone B (EB) und sind nach aktueller Bau- und Zonenordnung zonenkonform. Die Infrastruktur beschränkt sich auf das betriebsnotwendige Minimum. Auf zusätzliche dauerhafte Hochbauten wie beispielweise ein Garderobengebäude wird bewusst verzichtet.



Archäologisch ist das Areal als Zone mit potenziell schützenswerten Befunden eingestuft. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz sind hingegen keine Einträge für das Gebiet vorhanden. Hierzu wurden erste Abklärungen mit dem Amt für Raumentwicklung vorgenommen und Sondagen in den Kosten berücksichtigt. Die Sondagen müssen 4 bis 6 Monate vor Baubeginn durchgeführt werden, um das archäologische Risiko aufzufangen. Es sind im Kreditantrag keine Kosten für einen allfälligen Bauunterbruch in Folge von archäologischen Funden eingerechnet.

Einbettung

Die gesamte Sportanlage liegt in einem stark landschaftlich geprägten Gebiet und soll sich sowohl in Bezug auf die Höhenlage der Spielfelder als auch auf die Materialwahl harmonisch in die Umgebung einfügen. Für die Wege um die Fussballplätze sind unversiegelte Beläge vorgesehen, und die Ballfänge werden möglichst dezent gestaltet. Die Bepflanzung trägt dazu bei, die Sportplätze in die Landschaft einzubetten. Die Oberflächengefälle der Kunstrasenfelder entsprechen dem natürlichen Geländeverlauf.

Erschliessung

Es ist vorgesehen, die Zufahrt zu den Kunstrasenfeldern von der Grenzstrasse her in den unversiegelten Leeweg zu realisieren. Vorabklärungen beim Kanton haben ergeben, dass die geplante Zufahrt weiterverfolgt werden kann. Das einwandfreie und sichere Ausfahren ist eine unerlässliche Bedingung.



Aus Sicht des kantonalen Tiefbauamts (Strassenregion I) ist die geplante Erschliessung in dieser Form zulässig. Von Seite Allmend her ist die Anbindung mittels Fahrrades auf dem Leeweg von grosser Bedeutung. So können Schulkinder, Sportlerinnen und Sportler oder Besuchende den Sportplatz mittels Langsamverkehr sicher erreichen. Ebenfalls ist die Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen weiterhin gegeben. Weiter bedient die Buslinie 501 sowie die Linie 504 im südlichen Quartier zwei Haltestellen in unmittelbarer Distanz.

Bewilligungsfähigkeit

Basierend auf der Voranfrage zur Bewilligungsfähigkeit von zwei Fussballplätzen mit Parkplätzen am Erachfeld vom 14. November 2025 lud der Bereich Hochbau der Stadt Bülach die internen Abteilungen «Mobilität und Energie», «Stadtplanung» und «Stadtpolizei» sowie die Gemeinde Bachenbülach und Kantonspolizei des Kantons Zürich zur Vernehmlassung und entsprechender Rückmeldung ein. Weiter wurde die Voranfrage am 17. November 2025 an die Baudirektion «Leitstelle für Baubewilligungen» des Kantons Zürich übermittelt. Mit Schreiben vom 4. März 2026 wurde dem Bereich Immobilien mitgeteilt, dass der Voranfrage ohne Drittverbindlichkeit im Grundsatz zugestimmt werden kann. Geänderte Voraussetzungen oder nicht berücksichtigte Aspekte (z.B. aufgrund des fehlenden, fachübergreifend koordinierten Verfahrens) bleiben vorbehalten. Für die abschliessende behördenverbindliche Aussage ist ein Baugesuch einzureichen. Es versteht sich, dass im Rahmen der detaillierten, baurechtlichen Prüfung des Baugesuchs allfällige weitere Auflagen und Bedingungen dazu ausdrücklich vorbehalten bleiben.

Vorab wurde die Frage am 14. Mai 2025 nach allenfalls geforderten Parkplätzen vom Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach geklärt. Es ist mit einem Bedarf von rund fünfzig Parkplätzen zu kalkulieren, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sind. Diese sind entlang der Sportplätze auf der chaussierten Fläche ausgewiesen.



**Raumprogramm / Anforderungen:**

Was	Wie
Anzahl Felder:	2 Kunstrasenplätze
Spielfeldgrössen:	Football: 109 x 48,5 Meter Fussball: 100 x 64 Meter
Sicherheitszonen:	Mind. 3 Meter rund um jedes Spielfeld (gem. SFV/SAFV-Vorgabe)
Spielfeldmarkierungen:	1x Fussball, weiss, gemäss SFV 1x American Football Feldmarkierungen Rot, gemäss SAFV, sowie Weiss für andere Sportarten (polysportiv).
Beleuchtung:	Flutlichtanlage für Spielfelder, Kandelaber für Parkplätze
Beschallungsanlage:	Für beide Felder
Ballfanggitter:	Gemäss örtlichen Gegebenheiten
WC-Anlage und Materialraum:	2 Sanitärcontainer (einmal als IV), kombiniert mit Materialraum
Ausstattung:	4 Fussballtore (mobil, SFV-Standard) 2 American-Football-Fieldgoals 2 Fixiermöglichkeit (Bodenhülsen) für die Fieldgoals
Wasser:	Wasserzuleitung für sanitäre Einrichtung und Bewässerung beider Plätze
Strom:	Stromzuleitung für Flutlichtanlagen und Beleuchtung von sanitären Einrichtungen, sowie zur Versorgung von elektronischen Endgeräten



Visualisierungen:
Richtung Grenzstrasse



Richtung Gringlen





Eingangsbereich



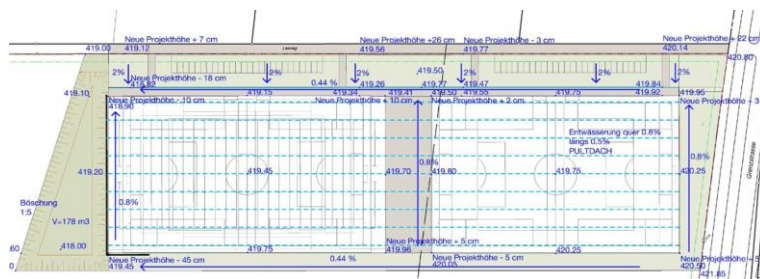
Bewässerungssystem

Zur Gewährleistung der Gleiteigenschaft und zur Senkung der Oberflächentemperatur bei starker Sonneneinstrahlung wird eine automatisierte Bewässerungsanlage realisiert. Geplant ist jeweils eine Standard-Anlage mit insgesamt 15 Kolben-Versenkregnern.

Entwässerung

Das Entwässerungskonzept basiert auf dem Schwammstadt-Prinzip. Ziel ist es, Niederschlagswasser

dezentral zu sammeln und zu versickern, um die natürlichen Wasserkreisläufe zu fördern und die Kanalisation zu entlasten. Die gesamte Fläche wird oberflächlich über das Gefälle des Geländes entwässert. Das Niederschlagswasser wird so gezielt in die offene Rinne eingeleitet über diese



wird das Wasser in die Retentionsfläche nordwestlich des Sportplatzes geführt.

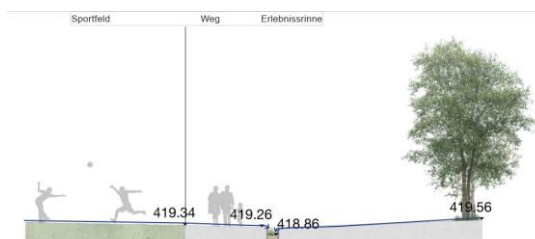


Durch die oberirdische Ableitung, insbesondere in der offenen Rinne, wird der Wasserabfluss sichtbar und als landschaftsgestaltendes Element genutzt. Das zuerst anfallende Wasser auf den Sportfeldern wird über das Oberflächengefälle abgeleitet und in zweiter Instanz versickert. Mit Hilfe von Sickerschlitzen unter der Tragschicht wird das Wasser über Drainagerohre in die Retentionsfläche eingeleitet.

Erlebnisrinne

Die Erlebnisrinne bildet das Rückgrat des Freiraums und übernimmt sowohl gestalterische als auch funktionale Aufgaben. Sie führt das Oberflächenwasser offen durch den chaussierten Bereich und gewährleistet eine gezielte, oberirdische Ableitung und Zwischenspeicherung des Niederschlags.

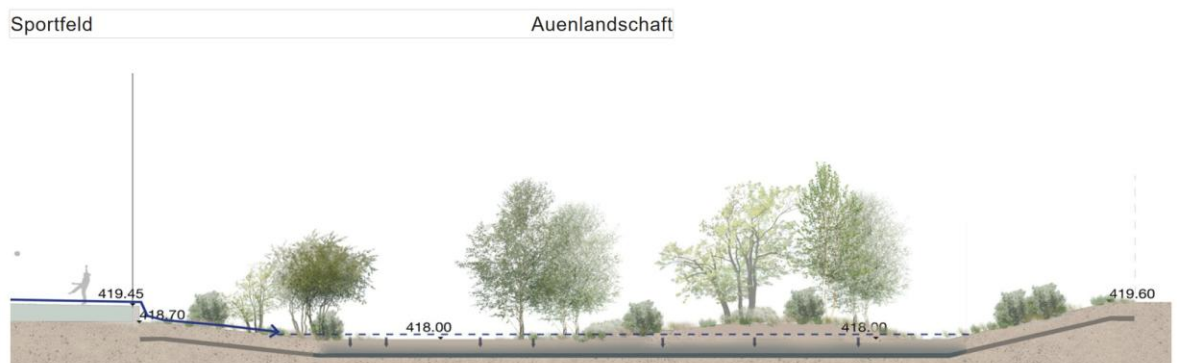
Als lineares Gestaltungselement übernimmt die Rinne eine klare Leitfunktion. Sie fundiert zugleich als



räumlicher Filter zwischen dem Sportplatzbereich und den Parkierungsflächen. Durch die offene Gestaltung bleibt der Wasserhaushalt im Aussenraum nachvollziehbar und das Entwässerungssystem wird zu einem integralen Bestandteil des gestalterischen Gesamtkonzepts.

Auenlandschaft

Nördlich der Sportflächen entsteht eine Landschaft mit dem Charakter einer Auenlandschaft, die als wesentliches Element des nachhaltigen Entwässerungskonzept fungiert.





In diesem Bereich werden gezielt Feuchtzonen und modellierte Geländesenken ausgebildet, die das anfallende Niederschlagswasser der gesamten Anlage temporär aufnehmen und zurückhalten können. Das Wasser kann in diesen abgesenkten Retentionsräumen für mehrere Tage stehen und anschliessend kontrolliert versickern oder verdunsten. Dadurch wird einerseits die natürliche Wasserbilanz verbessert, andererseits entstehen ökologisch wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna. Durch die Kombination aus technischer Funktion und landschaftsökologischer Gestaltung entsteht ein vielschichtiges Freiraumelement, das den Standort sowohl ökologisch als auch gestalterisch aufwertet.

Erschliessung Wasser, Abwasser, Elektro

Geplant ist ein Leitungsnetz, das sowohl die Kanalisation als auch die Elektroversorgung über die zentral auf dem Areal positionierten Container verteilt. Das anfallende Abwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal Richtung Ifangstrasse abgeführt. Die Wasserversorgung des Areals erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Ifangstrasse, von denen der Perimeter direkt erschlossen werden kann. Vorgesehen sind Flutlicht für die Beleuchtung der Sportplätze und eine Parkplatzbeleuchtung mit Kandelaber. Die Stromversorgung wird mittels Ringsystem erfolgen.

Ballfang

Das Bauvorhaben liegt im Nahbereich der A51, welche in diesem Abschnitt nicht als Nationalstrasse, sondern als richtungsgetrennte Hochleistungsstrasse des Kantons klassifiziert ist. Es ist zwingend sicherzustellen, dass keine Bälle oder andere Einwirkungen auf die Verkehrsfläche gelangen können. Für eine Hochleistungsstrasse werden 4 bis 6 Meter entlang der Strecke als Mindestrichtwert ansetzen. Im Übergangsbereich oder bei besonderer Gefährdung können laut bfu (Beratungsstelle für Unfallverhütung) 8 bis 10 Meter erforderlich sein. In den Kosten ist dies berücksichtigt, wird aber im Rahmen des Bauprojekts und Baubewilligung genauer beleuchtet. Ziel ist, die Ballfänge auf 4 Meter Stirnseite und 6 Meter unmittelbar hinter den Goals zu reduzieren. Eine seitliche Sicherheitseinzäunung von 2 Meter ist ebenfalls vorgesehen.

Materialcontainer; WC-Anlage und Möblierung

Robuste Sitzelemente aus Holz werden beim Ankunftsbereich, für die Naturtribüne sowie unter den bestehenden Bäumen platziert. Die Ausführung in massivem Holz fügt sich gestalterisch stimmig in den landschaftlichen Kontext ein und schafft natürliche, robuste Aufenthaltsorte mit hoher



Aufenthaltsqualität. Die Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein, fördern informelle Begegnungen und ermöglichen es Besuchenden, das sportliche Geschehen mitzuverfolgen. Ergänzend umfasst die Ausstattung Sanitär- und Materialcontainer aus Metall, ggf. mit begrüntem Dach, welche für die Aufbewahrung von Sportgeräten und Infrastrukturmaterial vorgesehen sind. Diese Elemente sind funktional zwischen den Spielfeldern angeordnet, sodass sie sich gut in das Gesamtbild der Anlage einfügen.

Bepflanzung

Die Freiräume sind naturnah gestaltet und beziehen standorttypische Vegetationsstrukturen mit ein. Der Übergang zur Grenzstrasse wird durch freiwachsende Heckenstrukturen gestaltet, welche ökologisch wertvolle Saumzonen bilden und die visuelle Einbindung in die Umgebung stärken. Im Bereich der Parkplätze entsteht ein Raumfilter aus Bäumen die locker in einem Raster angeordnet sind, wodurch ein sanfter Übergang zwischen Nutzfläche und Landschaft geschaffen wird.

Entlang der Mauer neben der Tribüne wird das Schwammstadtprinzip angewendet. Eine Bepflanzung mit Gehölzen und trockenheits- wie feuchteverträglichen Pflanzen sorgt für eine klimaangepasste, robuste Vegetationsstruktur. Ergänzend wird im nördlichen Bereich eine Feuchtwiese naturnah ausgebildet und durch begleitende Heckenstrukturen räumlich gegliedert und ökologisch ergänzt.

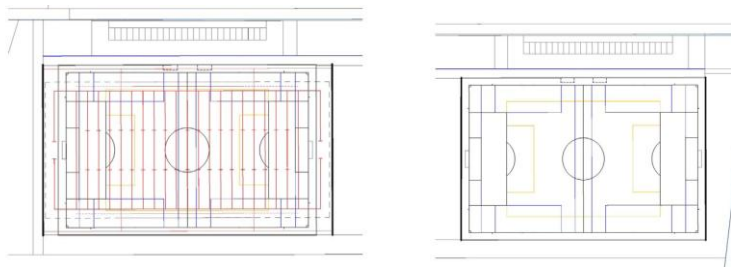
Im Süden nimmt ein Wildblumenwiese den naturnahen Gestaltungsansatz auf und fördert die Biodiversität durch einen artenreichen, extensiv gepflegten Bestand.



Markierungen

American Football:

Die Markierung des American Football Felds erfolgt in roter Farbe. Die Farbwahl dient der klaren Unterscheidung zu anderen Spielfeldmarkierung und entspricht den Vorgaben des Verbandes.



Fussball:

Die Markierungen des Fussballfeldes sind farblich differenziert ausgeführt, um die gleichzeitige Nutzung verschiedener Spielformen zu ermöglichen. Das 11er-Feld ist in weisser Farbe und bildet die Hauptspielfläche. Ergänzend dazu ist das 9er-Feld mit gelben Linien gekennzeichnet, während das kleinere 7er-Feld eine blaue Markierung aufweist. Diese Farbwahl ermöglicht eine klare visuelle Trennung der Spielfelder und gewährleistet eine flexible Nutzung der Anlage im Trainings- und Spielbetrieb. Die 5er-Spielfelder werden lediglich mit roten Punkten markiert, damit dort Hütchen gestellt werden können.



4. Kosten

Kostenbasis

Der von der Planikum AG, Büro für Landschaftsarchitektur in 8050 Zürich erstellte Kostenvoranschlag, datiert vom 14. November 2025 basiert auf dem Mehrwertsteuersatz von 8,1 % und berücksichtigt Kostenabweichungen von + / - 10 %. Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2025 mit 116,2 Punkten.

Grundstück, Fruchtfolgeflächen

Grundstück im Verwaltungsvermögen:

Das Grundstück Kat.-Nr. 8440 wurde im Zusammenhang mit der Bereinigung des Finanzvermögens per 1.1.2024 mit SRB-Nr. 441 vom 29. November 2023 mit der Anlage-Nr. ANR01150 zum Buchwert von Fr. 1 814 789.90 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt. Entsprechend werden hier die Landerwerbskosten aus Gründen der Kostentransparenz erwähnt, sind aber nicht in den Baukosten zu berücksichtigen.

Kompensation Fruchtfolgeflächen:

Fruchtfolgeflächen (FFF) in Erholungszonen sind im Rahmen eines konkreten Bauprojekts zu kompensieren. Für den Erhalt einer Baubewilligung sind die Nachweise über die erfolgte Kompensation auszuweisen. Die Kompensationspflicht mit dem Baugesuch gilt für die rechtskräftige EB wie auch für eine allenfalls künftige EE. Der Nachweis erfolgt über die entsprechende «Kontingentsbuchhaltung», die bei der Fachstelle Boden des Kantons geführt wird. Für die beiden Kunstrasenfelder kann der Nachweis problemlos erbracht werden. Die Fläche der OeB ist keine FFF und daher nicht zu kompensieren, obwohl die Zone ausserhalb des Baugebiets liegt.



Grundnutzung Kat.-Nr. 8440:

Zone	Status	Gesamtfläche	Nutzung durch Projekt	FFF-Kompensation	Betrag
OeB IV	in Kraft	16 178 m ²	11 728 m ²	0 m ²	0.00
EB	in Kraft	46 215 m ²	15 900 m ²	15 900 m ²	1,223 Mio.*

Guthaben (noch nicht zur Kompensation genutzte neu erstellte FFF)			bewilligt	abgeschlossen
- eigene Bauprojekte			0	0
- Bauprojekte Dritter (Beteiligungen)			114'707	11'386
- Nutzungsplanung			0	0
nach Nutzungseignungsklasse (NEK): 1: 5'886 2: 30'000 3: 36'060 4:			5: 54'147 6:	Total: 126'093

Kompensierter FFF-Verlust (zugewiesene Fläche)

0

* Bis Ende 2025 hat die Stadt Bülach 9 697 495 Franken für FFF Kompensationsrechte ausgegeben. Dabei werden total 126 093 m² - gemischte Nutzungseignungsklassen (NE) 1 bis 5 - in unterschiedlichen Gemeinden im Kanton Zürich gemäss den Verträgen mit den verschiedenen Anbietern aufgewertet. Je nach NE stehen andere Faktoren dahinter. Der aufgeführte Betrag von 1.223 Mio. Franken ist ein Durchschnittswert und somit eine Annäherung.

Kostenvoranschlag:

Position	Details	In Franken, inkl. MwSt.
Baustelleninstallation, Vorbereitungsarbeiten	Baustelleninstallation, Sondage Archäologie, Wiesenfläche mähen, einfräsen	33 800.00
Erdarbeiten	Ober- und Unterboden abtragen, Grob- und Feinplanie	576 320.00
Beläge	Feldweg anpassen, Einfahrt, Chaussierung, Kiesrasen Stellplätze, Wasserlauf	319 275.00



Sportbeläge	Flächendrainage; Fundation, Sickerasphalt, Elastikschicht, Verfüllung und Markierungen Kunstrasenfelder	2 004 416.00
Vegetation, Grünstrukturen	Blumenrasen, Feuchtwiese, Grünflächen, Heckenstrukturen, Bäume, Ackerfläche instand stellen, Erstellungspflege	178 122.00
Technische Infrastruktur	Flutlichtanlage inkl. Fundamente, Beleuchtung Stellplätze, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Kanalisation, Bewässerungsanlage	724 500.00
Ausstattung	Materialcontainer, Ballfänge, Sitzelemente, Fahrradständer, Anfahrswellen, Tore und Kleinmaterial	559 600.00
Honorare	Fachplanerleistungen	300 000.00
Baunebenkosten	Bewilligungen und Versicherung	50 000.00
Zwischentotal		4 746 033.00
Reserven	Rund 2 %	103 967.00
Gesamtkosten		4 850 000.00

5. Finanzierung

a) Investitionskosten

In der Investitionsrechnung (Konto 3410.5030.00/INV01162) sind für die Planung und Realisierung des Projekts Sport und Erholung Erachfeld Aufwendungen budgetiert. Aufgrund des laufenden Rekursverfahrens verzögert sich die Realisierung auf unbestimmte Zeit.

Das vorliegende Projekt Kunstrasenfelder ist so ausgerichtet, dass es für eine spätere Weiterentwicklung des des Projekts Sport- und Erholung Erachfeld aufwärtskompatibel ist und in einem künftigen Projekt- oder Wettbewerbsperimeter mitgegeben werden kann.



Deshalb kann die Umsetzung aus dieser Investition finanziert werden. Die folgenden Ausgaben und Einnahmen sind in der Investitionsrechnung veranschlagt:

2026	1 000 000 Franken
2027	3 500 000 Franken
2028	7 500 000 Franken
2029	4 000 000 Franken
2030	-2 700 000 Franken

Der Verpflichtungskredit für die vorgezogenen Kunstrasenfelder im Betrag von 4 850 000 Franken ist damit gedeckt. Das Investitionsprogramm muss dennoch angepasst und nachgeführt werden. Es wird für dieses vorgezogene Teilprojekt ein separates Investitionskonto mit separater Anlagenummer eröffnet.

b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Kapitel 5.4.4 des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden wie folgt:

- Kapitalfolgekosten		
Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen		
10.76 % pro Jahr (Nutzungsdauer 10 Jahre)	Fr.	521 860.00
- Betriebliche Folgekosten:		
Die Sachaufwendungen werden mit 2 % der Bruttoanlagekosten		
veranschlagt, das heisst mit jährlich	Fr.	97 000.00
- Personelle Folgekosten:		
Aufsicht	Fr.	20 000.00
Total Folgekosten	Fr.	<u>638 860.00</u>

c) Subventionen

Subventionen können beim Zürcher Kantonalverband für Sport beantragt werden. Erfahrungsgemäss kann mit einer Subvention von 10 % der Investitionskosten gerechnet werden. Weitere, aus der Energie- und Nachhaltigkeitsperspektive zu generierende Subventionen werden angestrebt, können heute aber noch nicht abgeschätzt werden.



d) Anlagebuchhaltung:

Die Investitionskosten betreffen verschiedene Anlagekategorien mit unterschiedlichen Nutzungsdauern. Während der Bauphase erfolgt die Verbuchung über ein Investitionskonto und die Aktivierung der Investitionskosten auf eine Anlage. Im Zeitpunkt der Kreditabrechnung werden die Investitionskosten auf die verschiedenen Anlagen (Hochbauten, Hochbauten Erneuerung, Mobilien) aufgeteilt. Die Abreibungsdauer für Mobilien beträgt 8 Jahre, jene für übrige Tiefbauten 30 Jahre. Die Kosten für übrige Tiefbauten werden in Abweichung zum Mindeststandard über 10 Jahre abgeschrieben.

6. Zeitplanung

Verabschiedung durch Parlament	Herbst 2026
Eingabe Baugesuch	Oktober 2026
Archäologische Vorabklärungen	Januar 2027
Baubewilligung rechtskräftig	Frühling 2027
Baubeginn	Mai 2027
Übergabe Rasenfelder	November 2027
Eröffnung Gesamtanlage	Frühjahr 2028

7. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Eine Ablehnung der beiden Entlastungs-Kunstrasenfelder hätte für die Stadt Bülach weitreichende Folgen. Ohne die neuen Plätze stünden ab 2028/29 nur noch die beiden Spielfelder im Gringglen zur Verfügung, nämlich ein Naturrasen und ein Kunstrasen. Damit liesse sich der Trainings- und Spielbetrieb für die Vereine nicht mehr in ausreichendem Umfang gewährleisten. Die vorhandenen Felder würden stark überlastet, was die Qualität insbesondere des Naturrasens beeinträchtigen und die Nutzungszeiten deutlich einschränken würde. Für Vereine und die Nachwuchsförderung ginge die Planungssicherheit noch weiter verloren, was zu Spielausfällen, Verlagerungen, Abbau von Mannschaften und einem erheblichen organisatorischen Mehraufwand führen würde. Finanzielle Nachteile entstünden zusätzlich, da die Übernutzung höhere Unterhaltskosten verursacht und die fehlende Kapazität keine wetterunabhängige Ausweichmöglichkeit bietet. Vereine müssten sich auf externen Anlagen einmieten, was die Vereinskassen zusätzlich belasten würde.



Da das Projekt Sport- und Erholung Erachfeld durch Rekurse blockiert ist, droht ohne Zwischenlösung über mehrere Jahre ein Engpass im Sportangebot. Für die Gesellschaft bedeutet dies weniger Trainingsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und den Breitensport, was auch das Risiko einer Abwanderung von Vereinen/Spielern in besser ausgestattete Städte und Gemeinden in der Umgebung erhöht.

8. Fazit

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die beiden beantragten Entlastungs-Kunstrasenfelder gut begründet, betrieblich notwendig und politisch verantwortbar sind. Sie reagieren auf einen klar ausgewiesenen und erneut überprüften Bedarf, der sich durch den Wegfall von provisorischen Lösungen weiter erhöht. Das Projekt stellt eine verhältnismässige Übergangslösung dar, bis das Projekt Sport- und Erholung Erachfeld realisiert werden kann. Es sichert den Trainings- und Spielbetrieb, stabilisiert die Nachwuchsförderung und verhindert einen strukturellen Abbau des Vereinssports in der Stadt Bülach. Das Stadtparlament schafft mit der Zustimmung Planungssicherheit, handelt präventiv statt reaktiv und investiert zielgerichtet in eine funktionierende Sportinfrastruktur im Interesse der gesamten Bevölkerung.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktpersonen

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Roland Engeler, Abteilungsleiter Bevölkerung und Sicherheit, 044 863 13 01; roland.engeler@buelach.ch

Informationen gibt/geben gerne auch:

- Daniel Ammann, Stadtrat Bevölkerung und Sicherheit, 079 441 71 50; daniel.ammann@buelach.ch
- Beat Gmünder, Leiter Immobilien, 044 863 14 73; beat.gmuender@buelach.ch
- Patrick Disch, Leiter Sport und Veranstaltungen, 044 863 17 02; patrick.disch@buelach.ch



Behördlicher Referent: Stadtrat Ammann Daniel.

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Philipp Suter
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 136)